

Købsaftale vedr. ejendommene Buegade 9 og 11, 6100 Haderslev

1. Parter

Mellem:

Haderslev Kommune

Chr. X's Vej 39

6100 Haderslev

CVR nr. 29189757

(”Sælger” eller ”Kommunen”)

og

[Indsæt]

(”Køber”)

er der indgået denne købsaftale på baggrund af Kommunens almindelige offentlige udbud efter reglerne i bekendtgørelse nr. 396 af 3.3.2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, jf. kommunestyrelseslovens § 68, stk. 1, hvorefter salg af kommunens faste ejendomme ikke må ske uden forudgående offentligt udbud.

2. Ejendommen

Ved denne købsaftale overdrager sælger til Køber ejendommene beliggende Buegade 9 matr. nr. 161 Sdr. Otting under Haderslev og Buegade 11 og 11a matr. nr. 78 Sdr. Otting under Haderslev, herefter benævnt "Ejendommen", på nedenstående vilkår:

Ejendommen har været anvendt til skole og SFO.

Ejendommen er beliggende i byzone. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 10.11.BO.08 der udlægger Ejendommen til Boligområde.

Ejendommen overdrages som den er og forefindes, inkl. eventuelle faste anlæg, befæstelse, beplantning, træer, ledninger, installationer, hegn, samt alt Ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende og med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle forpligtelser over for Ejendommens forsyningsselskaber.

- 1.1.1. Køber forestår evt. nedrivning af eksisterende bebyggelse, helt eller delvist, og Køber afholder samtlige omkostninger forbundet hermed. Køber er forpligtet til at indhente fornødne myndighedstilladelser forud for nedrivningen. Sælger er i enhver henseende uden ansvar for Ejendommens og bygningernes stand i forbindelse med nedrivningen, herunder såfremt der i den forbindelse måtte være miljøfarlige stoffer mv., der kræver særlig håndtering i forbindelse med nedrivning og bortfjernelse. Miljøscreeningsrapport vedr. stikprøvekontrol af miljøfarlige stoffer er vedlagt som bilag. Køber kan ikke rette krav af nogen art tænkes mod Sælger i anledning af rapportens indhold, herunder såfremt det måtte vise sig, at rapporten er mangelfuld, fejlbehæftet eller lign. Ligeledes kan Køber ikke rette krav af nogen art tænkes kan mod Sælger, såfremt der i forbindelse med nedrivning og bortfjernelse konstateres miljøskadelige stoffer og / eller forhold, der ikke er omfattet af rapporten. Køber er berettiget til for egen regning selv at foretage supplerende undersøgelser af Ejendommen, jf. pkt. 3.1, og Sælger opfordrer Køber til selv at foretage sådanne undersøgelser.

2. Arealer mv.:

Ejendommen Buegade 9

Ejendommen er i følge BBR opført i 1908. Ejendommens areal udgør ifølge tingbogen 564 m², heraf vej 0 m².

Ifølge BBR udgør det bebyggede areal 107 m², og det samlede bygningsareal (ekskl. kælder og tagetage) udgør 214 m². Det samlede kælderareal udgør 95 m², heraf dyb kælder 95 m². Det samlede tagetageareal udgør 80 m², heraf udnyttet tagetage 80 m². Det samlede erhvervsareal udgør 294 m², det samlede beboelsesareal udgør 0 m².

Ejendommen Buegade 11 og 11a

Ejendommens areal udgør ifølge tingbogen 4.945 m², heraf vej 0 m².

Bygning 1:

Ejendommen er i følge BBR opført i 1906 med til-/ombygning i 1930.

Ifølge BBR udgør det bebyggede areal 653 m², og det samlede bygningsareal (ekskl. kælder og tagetage) udgør 1.529 m². Det samlede kælderareal udgør 340 m², heraf dyb kælder 75 m². Det samlede tagetageareal udgør 270 m², heraf udnyttet tagetage 270 m². Det samlede erhvervsareal udgør 2.139 m², det samlede beboelsesareal udgør 0 m².

Bygning 2:

Ejendommen er i følge BBR opført i 1954 med til-/ombygning i 2001.

Ifølge BBR udgør det bebyggede areal 853 m², og det samlede bygningsareal (ekskl. kælder og tagetage) udgør 2.110 m². Det samlede kælderareal udgør 510 m², heraf dyb kælder 50 m². Det samlede tagetageareal udgør 0 m², heraf udnyttet tagetage 0 m². Det samlede erhvervsareal udgør 2.620 m², det samlede beboelsesareal udgør 0 m².

Bygning 3:

Ejendommen er i følge BBR opført i 1954 med til-/ombygning i 2001.

Ifølge BBR udgør det bebyggede areal 330 m², og det samlede bygningsareal (ekskl. kælder og tagetage) udgør 419 m². Det samlede kælderareal udgør 0 m², heraf dyb kælder 0 m². Det samlede tagetageareal udgør 0 m², heraf udnyttet tagetage 0 m². Det samlede erhvervsareal udgør 419 m², det samlede beboelsesareal udgør 0 m².

Bygning 4:

Ejendommen er i følge BBR opført i 2016.

Ifølge BBR udgør det bebyggede areal 34 m².

Bygning 6:

Ejendommen er i følge BBR opført i 1954.

Ifølge BBR udgør det bebyggede areal 90 m².

Der er ikke foretaget sælskilt opmåling af Ejendommen i forbindelse med udbuddet af Ejendommen. Sælger er uden ansvar af enhver art, såfremt Ejendommens arealer afviger fra angivelsen i BBR, herunder også for så vidt angår eventuelle væsentlige afvigelser.

3. Ansvarsfraskrivelse og due diligence

- 3.1. Sælger har forud for Købers tiltrædelse af nærværende købsaftale opfordret Køber til at foretage egne undersøgelser af Ejendommen, herunder at gennemføre due diligence af juridiske forhold, ledningsmæssige, forsyningsmæssige og andre tekniske forhold, skatte-

og afgiftsmæssige forhold samt andre forhold, som Køber ønsker undersøgt i relation til Ejendommen.

- 3.2. Ejendommen overdrages i enhver henseende med fuldstændig ansvarsfraskrivelse for Sælger. Sælger er således uden ansvar for såvel synlige som eventuelle skjulte fejl og mangler ved Ejendommen. Denne ansvarsfraskrivelse omfatter - men er ikke begrænset til - bygningsmæssige mangler af enhver art, vedrørende eventuelle materialer, som kræver særlig håndtering, eksempelvis PCB, bly og asbest mv., mangler ved installationer, mangler vedr. brandforhold, fejl og mangler ved Ejendommens fundament og jordbundsforhold samt kloak og rensningsanlæg, herunder konstruktionen af Ejendommens afløb. Sælger er ikke ansvarlig for forurening af jorden eller grundvandet på eller ved Ejendommen.
- 3.3. Køber kan således ikke rette krav vedr. fejl og mangler ved Ejendommen over for Sælger, eksempelvis i form af erstatning, forholdsmæssigt afslag i købesummen eller ophævelse af handlen mv. Tilsvarende gælder, såfremt Købers forudsætninger eller Ejendommens forhold i øvrigt, måtte vise sig at være anderledes end forudsat af Køber.

4. Servitutter

- 4.1. Ejendommen overdrages med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor forsyningsselskaber.
- 4.2. Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til tingbogen. De på Ejendommen tinglyste servitutter er vedlagt som bilag. Køber er bekendt med og respekterer disse servitutter.
- 4.3. Sælger erklærer fra datoen for udbud af Ejendommen ikke at ville medvirke eller samtykke til, at der tinglyses servitutter eller andre begrænsninger vedrørende Ejendommen uden Købers forudgående skriftlige samtykke, jf. dog nedenfor pkt. 4.4.
- 4.4. Endvidere er Køber forpligtet til at acceptere, at Sælger udarbejder og tinglyser deklarationer vedr. forbud mod videresalg samt eksisterende placering af transformerstation. Køber er forpligtet til loyalt at tiltræde tinglysningen heraf. Sælger afholder omkostningerne forbundet med udarbejdelse og tinglysning af deklarationerne.

5. Forurening

- 5.1. Sælger oplyser, at Ejendommen ikke er kortlagt som forurenede i henhold til vedlagte oplysninger fra regionen, jf. bilag.
- 5.2. Sælger er i øvrigt ikke bekendt med Ejendommens forureningsforhold.
- 5.3. Sælger er uden ansvar af enhver art tænkes kan i relation til Ejendommens forureningsmæssige stand samt vedr. Ejendommens jordbundsforhold mv. Ejendommen overdrages i enhver henseende med fuldstændig ansvarsfraskrivelse for Sælger.

6. Overtagelsesdag

- 6.1. Ejendommen overtages af Køber den 1. i måneden efter, at samtlige betingelser er opfyldt dog tidligst på dagen for endelig upåanket lokalplan, jf. pkt. 13. Fra denne dato henstår Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.
- 6.2. Køber overtager risikoen for Ejendommen på overtagelsesdagen. Ejendommens bygninger er forsikrede hos Gjensidige Forsikring. Risikoen herfor overgår derfor til Køber med virkning pr. overtagelsesdagen. Eventuel udgift til selvrisko ved udbetaling af erstatning i forbindelse med brandskade er Sælger uvedkommende. Køber er berettiget til erstatning fra forsikringsselskabet i henhold til gældende regler og er forpligtet til at opfylde den indgåede handel.
- 6.3. Det påhviler Køber at tegne forsikring af Ejendommen fra overtagelsesdagen. Sælger er uden ansvar for, om og på hvilke vilkår Køber kan tegne forsikring. Senest på overtagelsesdagen skal Køber skriftligt meddele Sælger, i hvilket forsikringsselskab og under hvilket policenummer, Køber har tegnet forsikring af Ejendommen.
- 6.4. Køber er forpligtet til at tage skøde på Ejendommen i umiddelbar tilknytning til overtagelsesdagen.

7. Lejeforhold og brugsrettigheder

- 7.1. Ejendommen overdrages uden lejeforhold eller brugsrettigheder.

8. Købesum

- 8.1. Købesummen udgør kr. **XXX**. Og er ikke momspligtig. Såfremt skattemyndighederne måtte komme frem til, at der er tale om et momspligtigt salg, skal Køber straks tillægsbetale moms af købesummen på Sælgers skriftlige anfordring herom.
- 8.2. Senest 5 hverdage efter at parterne har indgået denne købsaftale, er Køber forpligtet til at stille sædvanlig uigenkaldelig bankgaranti for købesummens betaling. Bankgarantien erstattes af kontant deponering på overtagelsesdagen, jf. pkt. 8.3.
- 8.3. Købesummen deponeres kontant på overtagelsesdagen på en særskilt deponeringskonto. Renter af deponeringsbeløbet tilfalder Sælger fra overtagelsesdagen. Såfremt købesummen ikke betales som forudsat, kan Kommunen kræve handlen annulleret ved forudgående skriftligt påkrav til Køber, ligesom Kommunen er berettiget til at kræve erstatning hos Køber.
- 8.4. Købesummen frigives til sælger, når Køber har fået tinglyst endelig adkomst uden præjudicerende retsanmærkninger.

9. Gæld uden for købesummen

- 9.1. Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

10. Refusion

- 10.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant ved påkrav. Indtægter og udgifter vedrørende Ejendommen tilfalder/påhviler Sælger indtil overtagelsesdagen. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. efter- eller tilbagebetaling af ejendomsskatter samt dækningsafgift fordeles forholdsmæssigt mellem parterne i forhold til parternes ejerperiode.
- 10.2. Sælger udarbejder refusionsopgørelse. Sælger og Køber er forpligtet til at levere de til brug for refusionsopgørelsen nødvendige oplysninger hurtigst muligt. Refusionsopgørelse skal foreligge senest 30 dage efter overtagelsesdagen. Saldoen reguleres kontant ved påkrav.
- 10.3. I tilfælde af forsinkelse med berigtigelse af nogen del af købesummen i nærværende handel, godskrives Sælger over refusionsopgørelsen rente af det relevante beløb fra den aftalte berigtigelsesdag med Nationalbankens officielle udlånsrente med et tillæg af 2 % p.a.

11. Forbud mod videresalg

- 11.1. Køber er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller dele heraf, ligesom Køber er uberettiget til at udstykke Ejendommen, gennemføre magelæg eller andre matrikulære ændringer vedr. Ejendommen uden forudgående skriftligt samtykke hertil fra Sælger.
- 11.2. Såfremt Køber er et selskab, kan der alene ske overdragelse af den bestemmende indflydelse i selskabet, såfremt Sælger forinden skriftligt har samtykket hertil.
- 11.3. Køber accepterer, at der på Ejendommen med prioritet forud for al pantegæld tinglyses deklaration vedr. ovenstående bestemmelser om forbud mod videresalg. Sælger afholder omkostningerne forbundet med tinglysningen heraf, herunder også tinglysningsafgiften.

12. Frister for projektets gennemførelse og tilbagekøbsret

- 12.1. Køber er forpligtet til senest 6 måneder fra overtagelsesdagen at have indsendt en komplet ansøgning om byggetilladelse for det samlede projekt, hvorpå der kan ske myndighedsbehandling.
- 12.2. Senest 24 måneder fra meddelt byggetilladelse, skal der være meddelt endelig ibrugtagningstilladelse.
- 12.3. Såfremt ejeren af Ejendommen ikke overholder ovenstående frister, er Haderslev Kommune berettiget til at tilbagekøbe Ejendommen for en købesum svarende til den købesum, som ejeren af Ejendommen har betalt til Haderslev Kommune. Der betales ikke særskilt for eventuel opført bebyggelse. Såfremt ejeren af Ejendommen har opført bebyggelse på Ejendommen, enten helt eller delvist, er Haderslev Kommune berettiget, men ikke forpligtet, til at nedrive og bortfjerne den opførte bebyggelse. Ejeren af Ejendommen afholder samtlige omkostninger af enhver art forbundet hermed, der forfalder til betaling på Haderslev Kommunes skriftlige anfordring herom.

- 12.4. Ved tilbageskødning af Ejendommen til Haderslev Kommune godtgøres ejeren af Ejendommen ikke renter, skatter eller omkostninger af nogen art tænkes kan. Udgifterne ved tilbageskødning er Haderslev Kommune uvedkommende, og ejeren af Ejendommen afholder samtlige omkostninger forbundet hermed.

13. Erklæring i henhold til lov om sommerhuse og camping.

- 13.1. I henhold til § 8 i lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013, erklærer Køber under strafansvar, at Ejendommen erhverves til anvendelsesformål, der ikke er omfattet af nævnte lovs § 1, idet Ejendommen erhverves med henblik på Købers projektudvikling af Ejendommen til boligudviklingsformål.

14. Betingelser

- 14.1. Købsaftalen er fra Købers side betinget af følgende:

14.1.1. ...

- 14.2. Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af følgende:

- 14.2.1. Tinglysning af de deklARATIONER, der i henhold til denne købsaftale skal tinglyses på Ejendommen. Køber er forpligtet til at tiltræde disse deklARATIONER på Sælgers anfordring.
- 14.2.2. Købesummen betaling.
- 14.2.3. At Kommunalbestyrelsen godkender salget af Ejendommen på de vilkår, der fremgår af denne købsaftale.
- 14.3. Såfremt en eller flere af ovenstående betingelser ikke kan opfyldes, bortfalder denne købsaftale i sin helhed - medmindre den berettigede part frafalder betingelsen - uden at Køber eller Sælger kan rette krav af nogen art mod den anden part. Dette gælder dog ikke Sælgers betingelse vedr. købesummens betaling, jf. pkt. 13.2.3.

15. Berigtigelse og omkostninger

- 15.1. Køber betaler tinglysningsafgiften i forbindelse med tinglysning af skøde. Køber er forpligtet til for egen regning at antage bestallingshavende advokat i forbindelse med berigtigelse af handlen.
- 15.2. Hver part betaler salær til egne rådgivere. Køber erklærer ved sin underskrift på denne købsaftale at være opfordret til at anvende egen rådgiver.
- 15.3. Sælger forestår udarbejdelsen og tinglysningen af de i denne købsaftale omhandlede deklARATIONER og afholder samtlige omkostninger forbundet hermed.
- 15.4. Samtlige omkostninger forbundet med eventuelle tilslutningsafgifter mv. afholdes af Køber.

15.5. Handlen berigtiges af Køber.

16. Tvister

16.1. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne aftale, herunder tvister vedrørende aftalens eksistens eller gyldighed, skal afgøres ved de danske domstole og under anvendelse af dansk ret.

17. Bilag

Bilag 1a, Tingbogsattest Buegade 9

Bilag 1b, Tingbogsattest Buegade 11 og 11a

Bilag 2a, Ejendomsdatarapport, Buegade 9

Bilag 2b, Ejendomsdatarapport, Buegade 11 og 11a

Bilag 3a, Kort Vejdirektoratet, Buegade 9

Bilag 3b, Kort Vejdirektoratet, Buegade 11 og 11a

Bilag 4a, Ejendomsskattebillet, Buegade 9

Bilag 4b, Ejendomsskattebillet, Buegade 11 og 11a

Bilag 5a, Vurderingsmeddelelse, Buegade 9

Bilag 5b, Vurderingsmeddelelse, Buegade 11 og 11a

Bilag 6a, Jordforureningsattest, Buegade 9

Bilag 6b, Jordforureningsattest, Buegade 11 og 11a

Bilag 7a, Kort over vejforsyning, Buegade 9

Bilag 7b, Kort over vejforsyning, Buegade 11 og 11a

Bilag 8a, BBR-meddelelse, Buegade 9

Bilag 8b, BBR-meddelelse, Buegade 11 og 11a

Bilag 9, Udtalelse fra Museum Sønderjylland

Bilag 10a, Energimærkning, Buegade 9

Bilag 10b, Energimærkning Buegade 11 og 11a

Bilag 11, Udkast til deklarationstekst fælles indkørsel Buegade 79

Bilag 12, Ridsfælles indkørsel Buegade 7+9

Bilag 13a, Servitutredegerørsel, Buegade 9

Bilag 13b, Servitutredegerørsel Buegade 11 og 11a

Bilag 14a Kortlægning af miljøfarlige stoffer - Buegade 9, 6100 Haderslev

Bilag 14b, Kortlægning af miljøfarlige stoffer - Buegade 11, 6100 Haderslev

Bilag 15, Deklaration vedrørende forbud mod videresalg

18. Underskrifter